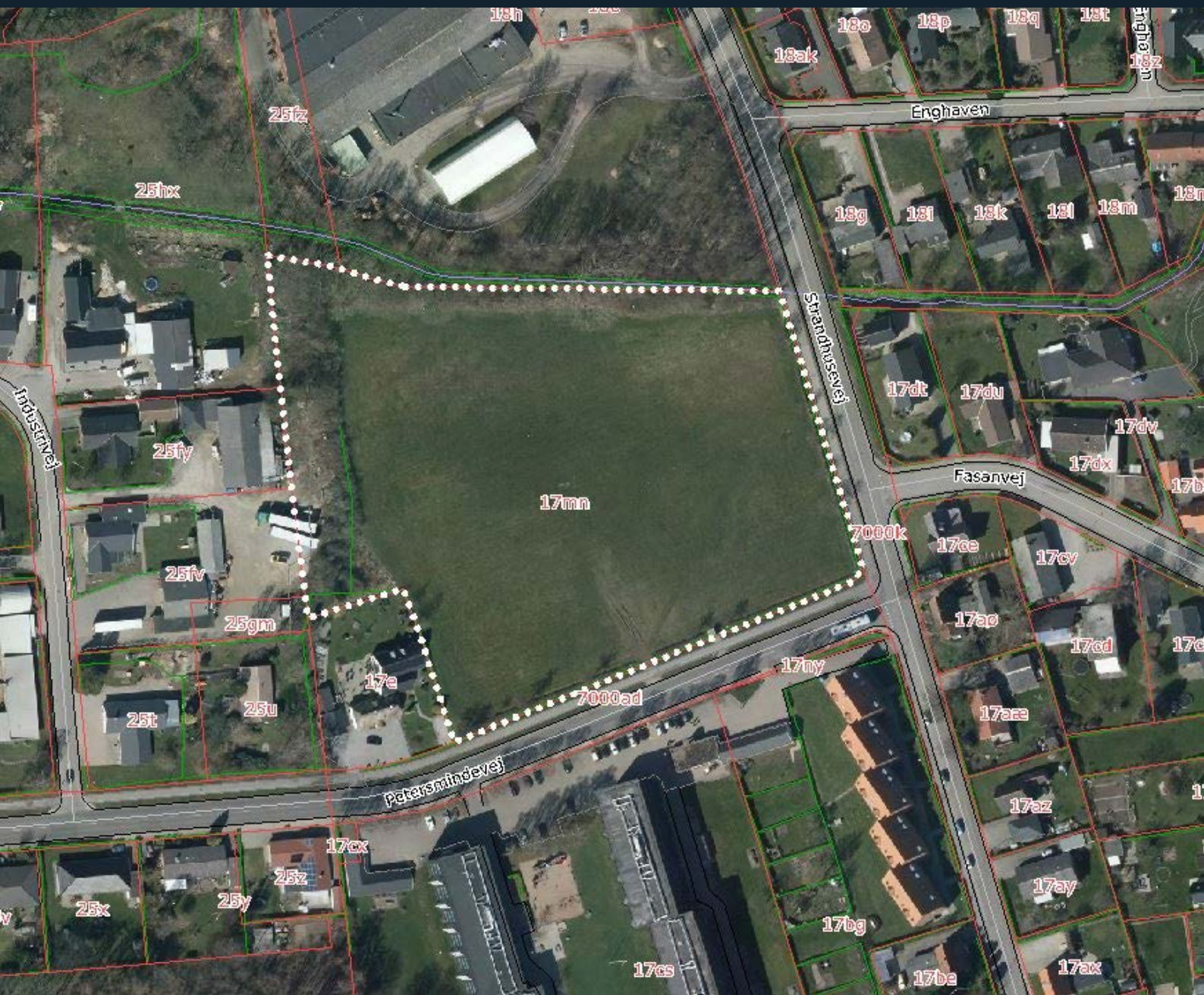


Boligområde ved Strandhusevej og Petersmindevej Juelsminde

Lokalplan 1114

Vedttaget



Indholdsfortegnelse

Offentliggørelse	1
Offentlig høring	2
Retsvirkninger	3
Klagevejledning lokalplan	4
Redegørelse	5
Lokalplanens indhold	7
Anvendelse og bebyggelse	8
Zonestatus	11
Veje og stier	12
Fælles friarealer	14
Konsekvenser for nærområdet	15
Redegørelse for kommuneplan 2013-2025	16
Ny natur og økologiske forbindelseslinjer	17
Lavbundsareal	18
Drikkevandsinteresser	19
Kystnærhedszonen	20
Byer	21
Forhold til anden planlægning	22
Eksisterende lokalplan	23
Teknisk forsyning	24
Naturbeskyttelse	26
Miljøforhold	27
Helhedsplan	29
Tilladelser fra myndigheder	30
Bestemmelser	31
§ 1 Formål	32
§ 2 Område- og zonestatus	33
§ 3 Områdets anvendelse	34
§ 4 Udstykninger	35
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	36
§ 6 Tekniske anlæg	37
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	38
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	39

§ 9 Ubebyggede arealer	40
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	41
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter	42
Miljøscreening	43
Kortbilag 1	44
Kortbilag 2	45
Kortbilag 3	46
Kortbilag 4	47
Vedtagelse	48

Offentliggørelse

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i 8 ugers offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter Lov om planlægning § 29 har modsat sig dette skriftligt over for byrådet. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.



Offentlig høring

Forslag til lokalplan 1114 har været i offentlig høring i perioden 3. maj 2017 til 28. juni 2017.

De indkomne høringssvar i høringsperioden, har givet anledning til, at lokalplanens bestemmelser vedr. støjafskærmning er blevet skærpede således at der skal etableres støjafskærmning mod nord og vest.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægning § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, byrådet har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægning § 19, meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, ifølge Lov om planlægning § 18.



Klagevejledning lokalplan

Klagevejledning

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til planloven efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside om vedtagelsen af planen.

Fritagelse for at bruge klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Der opleves en stadig større efterspørgsel på tidsvarende og moderne udlejningsboliger i Juelsminde, og derfor er der et ønske om at bygge op til 33 nye almene udlejningsboliger.

Arealet er kendt som "Dyrskuepladsen" og har igennem mange år fungeret som et grønt område, man kan skyde genvej igennem. Dette ønskes bevaret med anlæggelse af offentlige stisystemer, der forbinder Strandhusevej og Petersmindevej. Desuden giver lokalplanen mulighed for at etablere en sti, som forbinder det nye boligområde med Tofteskoven.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Juelsminde på hjørnet af Petersmindevej og Strandhusevej og omfatter et areal på ca. 1,7 ha og er forholdsvis fladt.

Området ligger på Strandhusevej 27 på matr. nr. 17mn, Klakring By, Klakring i Juelsminde.

Arealet er kendt som "Dyrskuepladsen" og har igennem mange år fungeret som et grønt område, man kan skyde genvej igennem. Hovedparten af området har lagt hen som et velplejet græsareal og langs med vejene er der en lav hæk. I den sydvestlige del af området ligger en eksisterende sø. Nordvest for området ligger Tofteskov og langs lokalplanens grænse mod nord løber der en å.

Der er en eksisterende vejadgang fra Petersmindevej. Området ligger bynært i forhold til dagligvarehandel og tæt på både havn og strand.



Den østlige del af lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er, at der gives mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse. Formålet er endvidere at sikre en stiforbindelse gennem området og at koble denne samme med fællesarealerne i området.

Anvendelse og bebyggelse

I lokalplanområdet kan der opføres tæt/lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse og rækkehuse samt dertilhørende veje og fælles friarealer.



Illustration af et dobbelthus

Bestemmelserne om bebyggelse skal give mulighed for at etablere boliger i varierende størrelser, hvilket der er efterspørgsel på i Juelsminde. Boligområdet skal således gerne tiltrække både det unge par, der skal til at etablere sig, børnefamilier som foretrækker at bo centralt, samt seniorerne, hvis hus er blevet for stort.

Bebyggelsen må kun placeres inden for de viste byggefelter på kortbilag 2, og bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40 %. Der kan opføres 24 boliger som dobbelthus og 9 boliger som rækkehuse i området. De enkelte boliger opføres i en størrelse på mellem 85 og 115 m².

For at sikre en god placering af husene i forhold til sollys samt i størst mulig omfang at undgå skyggegener fra de øvrige boliger, skal det enkelte hus' facade etableres med en minimum afstand på 9 m til de øvrige huse, som vist på kortbilag 3. Afstande mellem husgavle kan være mindre, dog mindst 5 meter.

I det nedenstående ses to skyggediagrammer for området i juni kl. 15 og kl. 18.



21.06 - KL. 15.00



21.06 - KL. 18.00

Bebyggelsen må opføres i en etage og med en maksimal bygningshøjde på 4,5 meter over terrænen. Se snit af facader på kortbilag 4. Boligerne opføres i teglsten i lyse nuancer. For at bryde facaderne op, må dele af facaderne beklædes med fibercementplader i grå eller mørke nuancer. Boligerne skal have enten fladt tag eller ensidig taghældning.

Det tilstræbes, at placere bebyggelsen i minimum sokkelkote i 2,00 m.o.h. i forhold til at sikre området mod fremtidige oversvømmelser af lavtliggende områder. Dette skal dog harmonere med, at der laves acceptable indkørsler, der ikke er for stejle, særligt i det nordøstlige hjørne.



Eksempel på udformning af facade på dobbelthus mod øst - ankomst



Eksempel på udformning af facade på rækkehus mod vest - haven

Hvis efterfølgende støjanalyser viser behov for støjafskræmning, kan der etableres støjsfskærmning mod nord og vest. Støjafskærmningen skal begrønnes med beplantning, så den kan passe ind i området eksisterende beplantning. Se eksempel på en støjafskærmning under overskriften "Forhold til anden planlægning" - "Miljøforhold".

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og vil ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres fra landzone til byzone.

I kommuneplan 2013-2025 fremgår det af rammebestemmelserne, at området skal være fremtidig byzone.

Veje og stier

Der kan etableres vejadgang til lokalplanområdet fra både Strandhusevej og Petersmindevej.

Boligvejen i området vil blive etableret som en privat vej og blive 6 meter bred, inkl. en regnvandsrende. Langs vejen anlægges en grøn regnvandsrende, så regnvand kan håndteres på overfladen, hvilket bidrager til en oplevelse af et område med stort naturpræg og fortæller historien om en fremtidssikret klimahåndtering. Den grønne regnvandsrende kan have et varierende udtryk med klippet græs eller beplantning, der naturligt tåler periodevis store mængder regnvand. Overkørsler til de enkelte boligparceller etableres på en måde, så vandet i regnvandsrenden kan passere under disse.

I forbindelse med etablering af de hastighedsdæmpede foranstaltninger kan disse indtænkes sammen med regnvandsrenderne.

Lokalplanen sikrer, at der gennem lokalplanområdet etableres en stiforbindelse, der forbinder Petersmindesvej og Strandhusevej samt kobler de grønne fællesarealer sammen. Ligeledes gives der mulighed for en fremtidig stiforbindelse til Tofteskovområdet fra vendepladsen og op mod lokalplanområdets nordvestligste hjørne. Stierne skal anlægges i minimum 1,5 meters bredde.

I lokalplanområdet skal der anlægges mindst en parkeringsplads pr. bolig samt seks gæstepladser.



Eksempel på grøn rende (klimatilpasning.dk)



Eksempel på vandrende

Fælles friarealer

Inden for lokalplanområdet etableres der to fællesarealer, som vist på kortbilag 3, hvor der kan etableres forskellige "oplevelser" som f.eks. blomsterlund, rislende vand mv. De rekreative opholdsarealer skal danne ramme om rekreative opholdsområder for både boligområdets beboere samt øvrige borgere.

Det ene fællesareal ligger i områdets sydvestlige hjørne i tilknytning til eksisterende sø/vådområde. I lokalplanområdets sydøstlige hjørne etableres det andet fællesareal, hvor der etableres en regnvandssø.

Regnvandssøen skal etableres med en størrelse, der i sammenhæng med øvrige LAR-løsninger, såsom vandrender, sikrer tilstrækkelig kapacitet til, at søen kan fungere hensigtsmæssigt som et forsinkelsesbassin. Ved en bebyggelsesprocent på 40 % er der behov for at søen med tilhørende LAR-løsninger har en volumen på 550 m³.

Lokalplanområdets fællesarealer og stiforbindelser skal tænkes sammen med den eksisterende å og beplantning, der er i områdets nordlige grænse.



Eksisterende å i den nordlige afgrænsning af området

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Lokalplanområdet vil ændre karakter fra et græsareal til bymæssig bebyggelse.

Den rekreative brug af området vil således ændre sig fra et åbent offentligt areal, der indbyder til f.eks. boldspil eller hundeluftning til nogle mere lukkede grønne fællesarealer, der i højere grad skaber forskellige rekreative oplevelser for både de kommende beboere i området og de nuværende beboere i Juelsminde.

Lokalplanområdet er omgivet af eksisterende bebyggelse, og skalaen i det ønskede boligbyggeri på en etage svarer til de omkringliggende bebyggelser. Byggeriet i området vurderes derfor at supplere den eksisterende by uden at påvirke lokalområdet negativt.

Et kommende boligområde vurderes ikke at give en væsentlig ændring i forhold til trafikafvikling og risiko for ulykker.



Krydset Strandhusevej og Petersmindevej

Redegørelse for kommuneplan 2013-2025

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2013 – 2025 beliggende i rammeområde 1.O.08 og udlagt til offentlige formål.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da lokalplanen udlægger arealet til boligformål. På den baggrund udarbejdes der et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.

Du kan se kommuneplantillæg nr. 28 [her](#).

Retningslinje for ny natur og økologiske forbindelseslinjer

Størstedelen af lokalplanområdet er i kommuneplan 2013-2025 udlagt til potentielle økologiske interesser og potentielle naturbeskyttelsesinteresser.

Det betyder, at disse områder så vidt muligt skal friholdes for bebyggelse, der forringer muligheden for at skabe sammenhængende natur. For nye byudviklingsområder skal dette sikres i lokalplanen.

I lokalplanen udlægges der beplantning og fællesområder, således at der stadig eksisterer en forbindelse til det grønne areal nordvest for området.

Retningslinje for lavbundsareal

Hovedparten af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsareal.

De geotekniske forhold i lokalplanområdet er blevet undersøgt og det eksisterende grundvandsspejl ligger tæt på terrænet. Dette tages det højde for ved at etablere regnvandsrender langs boligvejene i området.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanen ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser eller et indvindingsområde til et vandværk.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, ligesom hele Juelsminde by.

Der er ingen relevante retningslinjer i kommuneplanen angående planlægning indenfor kystnærhedszonen. Der ligger bymæssig bebyggelse mellem lokalplanområdet og kysten, og lokalplanområdet vil derved ikke kunne synes fra kysten.

Retningslinjer for byer

Hovedparten af lokalplanområdet ligger inden for et klimahåndteringsområde, og ved lokalplanlægning skal planen konkret redegøre for, hvorledes de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring med ændrede nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

For at imødekomme klimaændringer tilstræbes det, at placere bebyggelsen i min. sokkelkote i 2,00 m.o.h. i forhold til at sikre området mod fremtidige oversvømmelser af lavtliggende områder.

Byudvikling skal altovervejende ske indefra og ud, og i forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal den mere detaljerede planlægning sikre en harmonisk og rolig byprofil mod kysten. Samtidig bør der skabes udvidet adgang til kysten for offentligheden.

Lokalplanen udvikler et område omfattet af øvrig bymæssig bebyggelse i byzone og er derved i overensstemmelse med retningslinjen om, at byudvikling skal ske indefra og ud. Lokalplanområdet ligger i kystnærhedszonen ligesom det øvrige Juelsminde og med en afstand til kysten på ca. 350 meter. Der ligger bymæssig bebyggelse mellem lokalplanområdet og kysten, og lokalplanområdet vil derved ikke kunne synes fra kysten.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge u hensigtsmæssig miljøpåvirkning.

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

Eksisterende lokalplan

Der er ingen eksisterende lokalplaner for området.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal forsynes med alternativ varmforsyning såsom varmepumper eller lignende.

Bygherren skal ikke søge dispensation for ikke at blive tilsluttet til naturgas, da der ikke er tilslutningspligt til den offentlige gasforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Juelsminde vandværk.

Spildevand

Området skal spildevandskloakeres, og regnvand håndteres privat.

Overfladevand

Overfladevandet håndteres lokalt i området i form af vandrender til opsamling af overfladevandet fra tage og belægninger. Vandet føres til søen beliggende i den sydøstlige del af området, inden det føres ud i nærliggende å.

Søen etableres i en størrelse, så den er tilstrækkelig til at sørge for en forsinkelse af udledningen til åen, hvilket bidrager til at undgå oversvømmelse fra åen ved større regnhændelser.

Se illustration af en mulig afvikling af overfladevandet i det nedenstående.

Der lægges desuden vægt på, at regnvandet udnyttes som et æstetisk og rekreativt element i området.

Der skal søges om udledningstilladelse fra Hedensted Kommune.

Der skal jf. servitutter på grunden sikres, at området tilknyttes landvindingslaget 'Søkjær'.

Affald

Affald skal håndteres i henhold til gældende bekendtgørelse om affald samt Hedensted Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Opstilling af affaldsbeholdere indtænkes i den samlede plan for området, så der skabes en fælles løsning. En mulig placering af affaldshåndtering er indtegnet på illustrationsplanen på kortbilag 3.

STRANDHUSE UDSTYKNINGSPLAN - AFVIKLING AF OVERFLADEVAND



Princip for afvikling af overfladevand (med udgangspunkt i bebyggelsesprocent på 30)

Naturbeskyttelse

Natura 2000 og beskyttet natur

Der ca. 3150 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er *Skove langs med Vejle Fjord*.

Der ligger tre beskyttede søer nordvest for lokalplanområdet, hvor den nærmeste sø er beliggende i en afstand på ca. 140 m fra lokalplanområdet. I tilknytning til søerne ligger der en beskyttet mose, ca. 430 meter nordvest for lokalplanområdet.

Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller anden beskyttet natur.

Langs den nordlige afgrænsning af lokalplanen løber et vandløb, og der skal ved udviklingen af området tages hensyn til dette, også i forhold til bestemmelserne i lov om vandløb.

Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Miljøforhold

Trafik og tilgængelighed

Der er mulighed for parkering i tilknytning til dobbelthusene, der opføres således, at der kan etableres carporte i forbindelse med husene. Rækkehusene har en fælles parkeringsplads i den sydligste del af lokalplanområdet.

Adgang til lokalplanområdet kan ske fra Petersmindevej og Strandhusevej, hvor adgangsvejen fra Strandhusevej ender i en vendeplads.

Områdets fællesområder forbindes af en sti, som forløber gennem lokalplanområdet. Der er stiforbindelse fra både Petersmindevej og Strandhusevej.

Støj

Der er udarbejdet en støjredegørelse, som viser, at der lokalt i lokalplanområdet kan forekomme mindre overskridelse af støjniveauerne som følge af støjkluder fra hhv. skel mod vest og nord.

Støjudbredelserne er begrænsede og vil kun i meget begrænset omfang støjbelaste boliger i lokalplanområdet mere end eksisterende boliger i boligområder.

Støjudbredelserne kan løses helt ved at etablere støjskærme på 2,5 m i højden langs skel mod vest og øst. Derfor indeholder lokalplanen et krav om dette.

Trafikstøj fra hhv. Petersmindevej og Strandhusevej vurderes ikke at have en støjudbredelse, der kræver støjafskærmning.



Eksempel på støjhegn (green silencer)

Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer for eksempel jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge Jordforureningsloven § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller der udlægges varig fast belægning.

Området er ikke omfattet af områdeklassificering jf. jordforureningslovens § 50a.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

”Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre.”

Juelsminde Helhedsplan

Lokalplanområdet, dyrskuepladsen, er i Juelsminde helhedsplan fra 2016 udpeget til ny hundeskov og regnvandslandskab. Der er i Helhedsplanen beskrevet en primær stiforbindelse til at binde byen sammen mellem forskellige målpunkter i byen, herunder Dyrskuepladsen.

Et af Helhedsplanens visionspunkter er derudover på klimatilpasning.

Lokalplanens ønskede anvendelse er ikke i overensstemmelse med helhedsplanens overordnede benyttelse af området. Dog er lokalplanen i overensstemmelse med muligheden for etablering af stier gennem området. Der er ved LAR løsninger i lokalplanområdet indarbejdet klimatilpasning.

Tilladelser fra myndigheder

Museumsloven

Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr og lignende) er omfattet af Museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven.

Hedensted Kommune skal anmelde bygge- og anlægstilladelser til VejleMuseerne. Samtidig skal bygherren oplyses om Museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil.

Vejle-Museerne har foretaget en arkæologisk forundersøgelse, som var negativ. Museet har derfor ikke nogen formodning om, at der er fortidsminder i området. Bygherrer skal dog være opmærksomme på arkæologiske og fossile fund. Hvis der under anlægsarbejde træffes fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og VejleMuseerne skal underrettes.

Hedensted Kommune

- Godkendt vejprojekt i henhold til gældende vejregler
- Ny vejadgang til Strandhusevej
- Tilladelse til håndtering af overfladevand
- Byggetilladelse

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- at der gives mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse
- at sikre en stiforbindelse gennem området og at koble denne samme med fællesarealerne i området.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 17mn ejerlav Klakring By, Klakring, samt alle matrikler, som udstykses efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse og rækkehuse samt dertilhørende veje og fælles friarealer.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1

Der må kun foretages udstykning og sammenlægning af matrikler i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Petersmindesvej og Strandhusevej, som vist på kortbilag 2.

Der skal etableres veje og vendeplads i princippet, som vist på kortbilag 2. Veje skal etableres i en bredde på 6 meter inkl. vandrende mv., og vendepladsen skal være minimum 9 meter i radius.

Der skal i området etableres hastighedsdæmpede foranstaltninger.

Ad §

Ad. 5.1 - Hastighedsdæmpende foranstaltninger kan f.eks. etableres som regnvandsrender, som beskrevet i redegørelsen.

§ 5.2

Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads til hver bolig samt 6 gæstepladser.

§ 5.3

Der skal etableres et stiforløb gennem området i princippet, som vist på kortbilag 2. Stien skal anlægges i minimum 1,5 meters bredde.

Der skal sikres mulighed for, at der kan etableres en stiforbindelse fra vendepladsen og op mod lokalplanområdets nordvestligste hjørne.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen, og de skal være antirefleksbehandlet.

§ 6.2

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes spildevandsledning tilhørende Hedensted Spildevand A/S.

Regnvand skal håndteres privat. Såfremt overfladevand ikke kan håndteres på egen grund, dvs. indenfor lokalplanområdet, skal der søges om tilladelse til udledning i recipient.

§ 6.4

Bebyggelsen skal forsynes med vand fra alment vandværk.

§ 6.5

Det skal etableres støjafskærmning mod nord og vest med placering, som vist i princippet på kortbilag 2.

Støjafskærmning skal begrønnes med beplantning.

§ 6.6

Der skal etableres en regnvandssø til forsinkelse af regnvand med en placering i princippet, som vist på kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40 %.

§ 7.2

Bebyggelsen må kun placeres inden for de viste byggefeltter på kortbilag 2.

Mellem husenes facader skal der sikres en minimumsafstand på 9 m, som vist i princippet på kortbilag 3. Afstande mellem husgavle kan være mindre, dog mindst 5 meter.

§ 7.3

Bebyggelsens højde må ikke overstige 4,5 meter målt fra eksisterende terræn.

§ 7.4

Bebyggelsen kan etableres i én etage.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Der skal etableres flade tage eller tage med ensidig taghældning i området.

§ 8.2

Tage må ikke dækkes med blanke eller reflekterende materialer med en glansværdi over 14. Solceller og solfanger er undtaget, se § 6.1.

§ 8.3

Tage skal fremstå som hele ubrudte tagflader. Eventuelle glasoverdækninger, elevatorårne, ventilationsanlæg og lignende skal udformes eller inddækkes, så de indgår som en del af taget i en arkitektonisk helhed.

Ad §

Ad. § 8.3 - Eksempelvis kan glasoverdækninger følge tagets hældning og visuelt være en integreret del af taget, inddækninger kan være udført i samme farver eller materialer som taget, og ventilationsanlæg og lign. kan placeres således, at de ses mindst muligt, og har samme farve og hældning som taget. Solceller - se § 6.1.

§ 8.4

Bebyggelsen skal generelt opføres i teglsten i lyse farver. Dele af facaderne må beklædes med fibercementplader i grå eller mørke nuancer.

Carporte/garager skal opføres i ensartede materialer.

Diverse mindre bygninger såsom affaldspladser og skure kan opføres i lette materialer i farver/nuancer, der matcher den øvrige bebyggelse.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af fritidsudstyr som campingvogne, både og lignende ikke indregistrerede køretøjer.

§ 9.2

Der udlægges fællesarealer og beplantning i princippet, som vist på kortbilag 3.

§ 9.3

Terrænreguleringer i området skal holdes indenfor +/- 1,0 m.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det offentlige spildevandsnet og alment vandværk.

§ 10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti og parkeringsforhold er opfyldt. Såfremt der kun er etableret dobbelthuse eller rækkehuse, skal bestemmelserne i § 5 kun være opfyldt til betjening af det aktuelle område.

§ 10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den i § 6.5 nævnte støjafskærmning er etableret.

§ 10.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 9.2 om fællesarealer og beplantning er etableret. Såfremt der kun er etableret dobbelthuse eller rækkehuse, skal bestemmelserne i § 9.2 kun være opfyldt til betjening af det aktuelle område.

§ 10.5

Der må ikke udledes overfladevand førend behørig tilladelse foreligger fra relevant myndighed (Hedensted Kommune).

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 11.1

Der ophæves ingen servitutter.

§ 11.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.

Samlet konklusion af miljøscreening

Hedensted Kommune foretog i forbindelse med planudarbejdelsen en miljøscreening af planforslagene.

På baggrund af screeningen blev det vurderet, at den samlede miljøpåvirkning, inklusive de kumulative effekter af planforslagene, ikke er væsentlige. På den baggrund besluttede Byrådet, at der ikke skulle udarbejdes en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 1533 af 10. december 2015).

Byrådets beslutning blev offentliggjort den 3. maj 2017.

Hedensted Kommune har ikke modtaget klager over denne afgørelse.

Det samlede miljøscreeningsskema findes [her](#).

Kortbilag 2 - Anvendelseskort



Kortbilag nr. 2 - Anvendelseskort - Juridisk kort findes [her](#).

Kortbilag 3 - Illustrationsplan



Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - Et større kort findes [her](#).

Kortbilag 4 - Snit af bygningsfacade



Kortbilag nr. 4 - Snit af facader - Et større kort findes [her.](#)

Vedtagelse

Lokalplan 1114 er endeligt vedtaget af Hedensted Byråd den 30. august 2017 og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 30 -31.

På byrådets vegne

Kirsten Terkilsen

Jesper Thyrring Møller

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plansystem.dk